



Consejo Superior  
de la Judicatura

**JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL  
DE ZAMBRANO (BOLÍVAR)**

**SGC**

**SECRETARIA JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE ZAMBRANO BOLIVAR**

Proceso: *PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE BIEN INMUEBLE*

Demandante: *MARIBEL MORA*

Demandado: *PERSONAS INDETERMINADAS*

Radicado. *2023-00014-00.*

Constancia secretarial.

Al Despacho del señor Juez informándole que en el presente proceso el apoderado judicial de la parte demandante presentó recurso de reposición y en subsidio de apelación en contra del auto que inadmitió la presente demanda de fecha 23 de febrero de 2023.

Provea Usted  
Zambrano, marzo 15 de 2023.

**EDWIN JAVIER DIAZ GOMEZ**  
Secretario

**JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL. Zambrano Bolívar, marzo quince (15) de dos mil veintitrés (2023)**

Visto el anterior informe secretarial y revisado el expediente, se observa que el apoderado de la parte demandante solicita que se reponga el auto del día 23 de febrero de 2023 que inadmitió la demanda de la referencia.

Al respecto es dable indicar que el inciso 3º del artículo 90 del Código General del Proceso señala:

**“Mediante *auto no susceptible de recursos el juez declarará inadmisibile la demanda* solo en los siguientes casos:**

1. *Cuando no reúna los requisitos formales.*
2. *Cuando no se acompañen los anexos ordenados por la ley.*
3. *Cuando las pretensiones acumuladas no reúnan los requisitos legales.*
4. *Cuando el demandante sea incapaz y no actúe por conducto de su representante.*
5. *Cuando quien formule la demanda carezca de derecho de postulación para adelantar el respectivo proceso.*
6. *Cuando no contenga el juramento estimatorio, siendo necesario.*
7. *Cuando no se acredite que se agotó la conciliación prejudicial como requisito de procedibilidad.*

*En estos casos el juez señalará con precisión los defectos de que adolezca la demanda, para que el demandante los subsane en el término de cinco (5) días, so pena de rechazo. Vencido el término para subsanarla el juez decidirá si la admite o la rechaza.”*

De lo anterior se concluye, que el auto que inadmite la demanda no es susceptible de recurso y por tanto resulta improcedente, como en efecto se hará constar más adelante.

Ahora bien, es del caso por este despacho realizar algunas consideraciones sobre lo pretendido por el recurrente, quien a pesar de solicitar en la demanda la *apertura de un folio inmobiliario a favor de la demandante*, en ella no se precisó como antecedentes los argumentos ahora expuestos en el recurso, particularmente los atinentes a la ausencia de una persona inscrita como titular del derecho de dominio del bien que se pretende usucapir. Se señala en el memorial que antecede lo siguiente; *“En ese orden de ideas, cuando en el certificado especial de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos no aparece ninguna persona inscrita como titular de derecho real de dominio sobre el inmueble pretendido en usucapión, es decir, no existen antecedentes registrales, pero si existen serios indicios que acrediten que el predio es de propiedad privada el juez debe determinar desde el auto admisorio de la demanda si es posible o no adelantar ese trámite para adjudicar el bien objeto de usucapión”*

Pues bien, huelga destacar, respecto al certificado de libertad y tradición que es requerido por este despacho de conformidad con el numeral 5 del artículo 375 del C.G.P, que la exigencia de dicha certificación ha sido establecida con el fin de verificar tanto la situación jurídica del bien, como la titularidad del mismo a fin de determinar, entre otras cosas, si la acción está bien formulada o si el bien puede en efecto ser objeto de prescripción.

Dicho lo anterior, puede suceder que en ocasiones el certificado de libertad y tradición no puede ser expedido ya sea porque no existen titulares de algún derecho real sobre el bien inmueble, o porque el inmueble no cuente con folio de matrícula inmobiliaria, como sucede para el presente asunto. Sin embargo, el hecho de que dicho certificado no pueda obtenerse y por ende no pueda aportarse al proceso, no exime al demandante de allegar con la demanda un certificado especial expedido por el Registrador de Instrumentos Públicos que indique la información clara de los titulares del bien inmueble o si por el contrario aquellos no existen.

Sobre lo anterior, la Sala Civil de Corte Suprema de Justicia ha señalado la importancia de dicho certificado y ha establecido:

*“Sin embargo, es posible que tal como lo contempla la norma citada, en dicho documento no aparezca ninguna persona como titular de derechos reales, e incluso es probable que el predio no cuente con un folio de matrícula inmobiliaria, ya sea porque hace parte de otro de mayor extensión; no tiene antecedente registral de actos dispositivos en vigencia del sistema implementado a partir del Decreto 1250 de 1970; o por cuanto corresponde a un terreno baldío adjudicable con explotación económica (art. 1° Ley 200 de 1936), circunstancias que no constituyen un obstáculo para la admisión de la demanda, ni para adelantar la acción.*

*4.1. En el caso de que no se hayan registrado actos dispositivos sobre el bien raíz en vigencia del sistema de matrícula inmobiliaria, es necesario tener presente -ha puntualizado esta Corporación- que **“la exigencia legal no alude a que se allegue el certificado de tradición y libertad del respectivo bien raíz, sino que allí se hace referencia a un certificado especial en el que consten las circunstancias mencionadas en el numeral 5° del artículo 407 del C. de P.C.”** (CSJ SC, 13 Abr. 2011, Rad. 2011-00558-00; subrayas son del texto) ”<sup>1</sup>*

Por otra parte, en lo concerniente a lo que debe manifestar este certificado, la Corporación ha indicado:

*“En virtud de los valiosos propósitos a los cuales presta servicio el certificado expedido por el Registrador de Instrumentos Públicos, la jurisprudencia ha insistido en que el juez de la pertenencia debe ejercer un control de legalidad sobre el contenido de dicho documento para constatar el cumplimiento de las exigencias previstas en el numeral 5° del artículo 375 adjetivo, y en que no cualquier documento tiene aptitud para satisfacerlas, sino solamente aquel que **“de manera expresa, indique las personas que, con relación al específico bien cuya declaración de pertenencia se pretende, figuren***

---

<sup>1</sup> Sentencia STC15887-2017 M.P Dr. Ariel Salazar Ramírez.

**como titulares de derechos reales sujetos a registro, o uno que de manera clara diga que sobre ese inmueble no aparece ninguna persona como titular de derechos reales".**

*Por el contrario, es decir, cuando "no puede afirmarse quiénes son titulares de derechos reales sobre él, ni puede aseverarse que nadie figure como titular de derechos reales" porque no se dispone de la información indispensable y suficiente, la certificación expedida no llena los requisitos de la disposición legal, pues "no es lo mismo afirmar que se ignora quiénes son los titulares de derechos reales principales sobre un inmueble, que certificar que nadie aparece registrado como tal" (CSJ SC, 30 Nov. 1979; CSJ SC, 30 Nov. 1987; CSJ SC, 26 Ene. 1995, Rad. 3348; CSJ STC, 7 May. 2008, Rad. 2008-00659-00; CSJ SC, 8 Nov. 2010, Rad. 2000-00380-01; CSJ STC, 27 Jun. 2013, Rad. 2012 01514 00)."*<sup>2</sup>

Al descender al caso en concreto, se observa que el apoderado de la parte demandante allegó con la demanda certificado suscrito por el Registrador de Instrumentos Públicos de El Carmen de Bolívar donde indica las características del bien y además señala que no existe información del folio de matrícula inmobiliaria. Sin embargo, no puede predicarse que dicho certificado sea suficiente para cumplir con el requisito establecido en el numeral 5 del artículo 375 del C.G.P pues, de conformidad con la jurisprudencia antes referenciada, no identifica a los titulares de derechos reales sujetos a registro o si por el contrario no existen aquellos, no indica de manera clara y expresa que no aparece titular alguno.

En otros términos, contrario a lo precisado en recurso, que aduce que en el certificado especial allegado "*se hizo constar que no existía persona alguna como titular del derecho real de dominio sobre el bien inmueble objeto de este recurso*" ello no se concluye de la lectura del mismo donde únicamente se certifica; "*sin información*".

En efecto, si bien es cierto que este despacho está llamado a suplir la exigencia dispuesta en el citado numeral 5° del artículo 375 del C.G.P. con el *certificado especial* de libertad y tradición en los eventos en que el registrador constate (i) que el respectivo bien inmueble no figure persona alguna como titular de derechos reales, o (ii) cuando no se cuente con folio de matrícula inmobiliaria (si lo pretendido es un predio de menor extensión, o (iii) el folio no refleje actos dispositivos, o bien (iv) si el bien no parece registrado<sup>3</sup>, también lo es, que ninguna de esas causas se expresan dentro del certificado arrimado a este despacho. El cual, aunado a los argumentos señalados, difiere con la dirección anotada en la demanda el cual señala la *Calle 7 No 13-47* y no el de la *Calle 7 No 13-55*.

En razón de lo anterior, y teniendo en consideración lo ya mencionado respecto a que no existe información del folio de matrícula inmobiliaria del predio objeto del presente asunto, lo procedente sería allegar un nuevo certificado del Registrador de Instrumentos Públicos con las características ya mencionadas, pues tampoco pueden tomarse como prueba los certificados catastrales o las liquidaciones de impuesto predial aportados con la demanda como pretende el apoderado actor, al no cumplirse con las exigencias legales y jurisprudenciales anotadas.

En mérito de lo expuesto, este Juzgado:

#### **RESUELVE:**

**CUESTIÓN UNICA:** Rechazar por improcedente el recurso propuesto por el Dr. LUIS BARRETO JATTAR en calidad de apoderado de la parte demandante, la señora MARIBEL MORA por las razones expuestas en la parte motiva de este proveído.

---

<sup>2</sup> *Ibidem*

<sup>3</sup> Tribunal Superior de Bogotá, Sala Civil. 19 de diciembre de 2017. M.P. Marco Antonio Álvarez

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

**FABIAN ENRIQUE COTES MOZO  
JUEZ**

**Firmado Por:**

**Fabian Enrique Cotes Mozo**

**Juez**

**Juzgado Municipal**

**Juzgado 001 Promiscuo Municipal**

**Zambrano - Bolivar**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,  
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **b4e7f081745d68e2bbfad121652583f290badc75cd25fab4d25348efb3ba0ab1**

Documento generado en 15/03/2023 06:29:35 PM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:  
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**